

VEDLEGG IV

Mal for periodiske opplysninger for de finansielle produktene nevnt i artikkel 8 nr. 1, 2 og 2a i forordning (EU) 2019/2088 og i artikkel 6 første ledd i forordning (EU) 2020/852

Produktnavn: Malling & Co Value add I AS

LEI-nummer:

Miljøegenskaper og/eller sosiale egenskaper

Hadde dette finansielle produktet et bærekraftig investeringsmål?

☒ ☒ ☐ Ja

☐ Det foretok **bærekraftige investeringer med et miljømål: _____%**

☐ i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

☐ i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

☐ Det foretok **bærekraftige investeringer med et sosialt mål: _____%**

☒ ☐ ☒ Nei

☐ Det fremmet **miljøegenskaper / sosiale egenskaper**, og selv om det ikke hadde bærekraftig investering som mål, hadde det en minsteandel med bærekraftige investeringer på _____%

☐ med et miljømål i økonomiske aktiviteter som anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

☐ med et miljømål i økonomiske aktiviteter som ikke anses som miljømessig bærekraftige i samsvar med EUs taksonomi

☐ med et sosialt mål

☒ Det fremmet **miljøegenskaper / sosiale egenskaper**, men foretok ingen **bærekraftige investeringer**

Med bærekraftig investering menes en investering i en økonomisk aktivitet som bidrar til et miljømål eller et sosialt mål, forutsatt at investeringen ikke gjør betydelig skade på et miljømål eller et sosialt mål, og at foretakene som det er investert i, følger god styringspraksis.

EUs taksonomi er et klassifiseringssystem som er fastsatt i forordning (EU) 2020/852, og som fastsetter en liste over **økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige**. Den nevnte forordningen fastsetter ikke en liste over økonomiske aktiviteter som er sosialt bærekraftige. Bærekraftige investeringer med et miljømål kan være i samsvar med taksonmien eller ikke.



I hvilken grad ble de miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene som dette finansielle produktet fremmer, oppfylt?

Bærekraftsindikatorer måler hvordan de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer, oppnås.

Som et value-add-fond investerer fondet i eiendommer med svak bærekraftsprofil på investeringstidspunktet, med sikte på å forbedre eiendommenes miljøprestasjoner gjennom fondets eierperiode. Etter overtakelse kartlegges eiendommenes bærekraftsdimensjoner for å etablere et nullpunkt for videre oppfølging og utvikling av målsetninger for forbedring. Kartleggingen omfatter blant annet klimaskall og tekniske anlegg gjennom teknisk due diligence, samt energiforbruk, vannforbruk og avfallshåndtering. For rene utviklingsprosjekter hvor eiendommen skal totalrehabiliteres, gjennomføres det ikke en kartlegging av eksisterende bærekraftsforhold, da dette ikke vurderes som hensiktsmessig.

Data om vannforbruk og avfall er i stor grad tilgjengelige hos den enkelte leietaker, og innhenting og sammenstilling av disse dataene fra samtlige leietakere vurderes som uforholdsmessig ressurskrevende. Fondets oppfølging av miljøprestasjonene er derfor i hovedsak basert på kartlegging av energiprestasjoner og tekniske forhold ved eiendommene.

Ved utgangen av rapporteringsperioden hadde én av fondets tre eiendommer en gyldig energiattest. De øvrige to eiendommene er utviklingseiendommer som skal totalrehabiliteres, og i tråd med fondets bærekraftstrategi er det derfor ikke gjennomført kartlegging av eksisterende bærekraftsforhold eller utarbeidet energiattester for disse eiendommene. Fondet vurderer på denne bakgrunn at miljøegenskapene er fulgt opp i samsvar med den fastsatte investerings- og bærekraftstrategien.

● **Hvilket resultat hadde bærekraftsindikatorne?**

Fondets primære bærekraftsindikator er andelen relevante eiendommer med kartlagt energiprestasjon gjennom gyldig energiattest. I rapporteringsperioden bestod porteføljen av tre eiendommer, hvorav to var utviklingseiendommer som skal totalrehabiliteres. I henhold til fondets bærekraftstrategi omfattes disse ikke av kartlegging av eksisterende bærekraftsforhold og inngår derfor ikke i beregningsgrunnlaget for indikatoren.

Energikarakteren for den relevante eiendommen fremgår av tabellen nedenfor og benyttes som grunnlag for oppfølging av eiendommens energiprestasjon.

Bærekraftsindikatorne for eiendomsporteføljen:

- Andel eiendommer med gyldig energiattest
- Synliggjøring av fordelingen av energikarakter på tvers av porteføljen

Indikator	Enhet	2025
Antall eiendommer i porteføljen	Stk	3
Antall utviklingseiendommer (unntatt kartlegging)	Stk	2
Antall relevante eiendommer	Stk	1
Andel eiendommer med gyldig energiattest	%	100
Spesifikk energiforbruk per oppv. BRA	kWh/m2 år	243,6
Energikarakter	A-G	F

● **... og sammenlignet med tidligere perioder?**

2025 er første år med SFDR-rapportering, det er derfor ingen andre perioder å sammenligne med.

- **Hvilke var målene for de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis foretok, og hvordan bidro den bærekraftige investeringen til slike mål?**

N/A. Fondet har ikke satt seg noen mål knyttet til bærekraftige investeringer.

- **På hvilken måte forårsaket ikke de bærekraftige investeringene som det finansielle produktet delvis foretok, noen betydelig skade for noen av de miljømessig eller sosialt bærekraftige investeringsmålene?**

N/A. Fondet har ikke til hensikt å gjøre bærekraftige investeringer.

- **Hvordan ble det tatt hensyn til indikatorene for negative påvirkninger på bærekraftsfaktorer?**

N/A. Fondet har ikke til hensikt å gjøre bærekraftige investeringer.

- **Var bærekraftige investeringer i samsvar med OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper og FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter? Nærmere opplysninger:**

N/A. Fondet har ikke til hensikt å gjøre bærekraftige investeringer.

EUs taksonomi fastsetter et prinsipp om ikke å gjøre betydelig skade som innebærer at investeringer som er i samsvar med taksonomien, ikke bør gjøre betydelig skade på EUs taksonomi-mål, og ledsages av spesifikke EU-kriterier.

Prinsippet om ikke å gjøre betydelig skade gjelder bare for de av det finansielle produktets underliggende investeringer som tar hensyn til EU-kriteriene for økonomiske aktiviteter som er miljømessig bærekraftige. Den gjenstående delen av det finansielle produktets underliggende investeringer tar ikke hensyn til EU-kriteriene for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter.

Andre bærekraftige investeringer må heller ikke gjøre betydelig skade på miljømål eller sosiale mål.

De viktigste negative påvirkningene er de mest betydelige negative påvirkningene som investeringsbeslutning er har på bærekraftsfaktorer på området miljøspørsmål, sosiale spørsmål og personalspørsmål samt spørsmål knyttet til respekt for menneskerettigheter og bekjempelse av korrupsjon og bestikkelser



Hvordan tok dette finansielle produktet hensyn til de viktigste negative påvirkningene på bærekraftsfaktorer?

Forvalter tar ikke hensyn til de viktigste negative påvirkningene av investeringsbeslutninger på bærekraftsfaktorer (Principal Adverse Impacts – PAI). Forvalter har vurdert at det på nåværende tidspunkt ikke er hensiktsmessig å påta seg de forpliktelsene dette innebærer, blant annet fordi det stiller omfattende krav til innhenting av data, analyser og rapportering. Forvalter vil løpende vurdere denne tilnærmingen.



Hvilke investeringer var de viktigste for dette finansielle produktet?

Listen omfatter de investeringene som utgjør **den største andelen av investeringene** til det finansielle produktet i referanseperioden, og som er følgende:

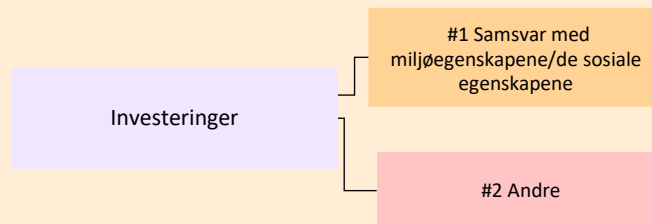
STØRSTE INVESTERINGER	SEKTOR	% EIENDELER	LAND
TROLLÅSVEIEN 8	Omsetning og drift av fast eiendom	40	Norge
SOFIES PLASS 3	Omsetning og drift av fast eiendom	29	Norge
DRAMMEN FJORDPARK UTVIKLING	Omsetning og drift av fast eiendom	31	Norge



Hvor stor var andelen av bærekraftsrelaterte investeringer?

● Hvordan var fordelingen av eiendeler?

Fordeling av eiendeler beskriver andelen av investeringer i bestemte eiendeler



#1 Samsvar med miljøegenskaper / sosiale egenskaper omfatter investeringene til det finansielle produktet som brukes til å oppnå de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som det finansielle produktet fremmer.

#2 Andre omfatter de gjenstående investeringene til det finansielle produktet som verken er i samsvar med miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene, og heller ikke anses som bærekraftige investeringer.

● I hvilke økonomiske sektorer ble investeringene foretatt?

Alle fondets investeringer er direkte eiendomsinvesteringer i næringseiendom, "sektor" omsetning og drift av fast eiendom (næring 68).

For å være i samsvar med EUs taksonomi omfatter kriteriene for **fossilgass** utslippsbegrensning er og overgang til full fornybar energi eller lavkarbondrivstoff innen utgangen av 2035. For **kjerneenergi** inkluderer kriteriene omfattende sikkerhets- og avfallshåndteringsregler.

Muliggjørende aktiviteter gjør det direkte mulig for andre aktiviteter å bidra vesentlig til et miljømål.

Omstillingsaktiviteter er aktiviteter der lavutslippsalternativ er ennå ikke er tilgjengelige, og der blant annet klimagassutslippene er på nivå med de



I hvilken grad var bærekraftige investeringer med et miljømål i samsvar med EUs taksonomi?

Fondet har ikke til hensikt å gjøre bærekraftige investeringer.

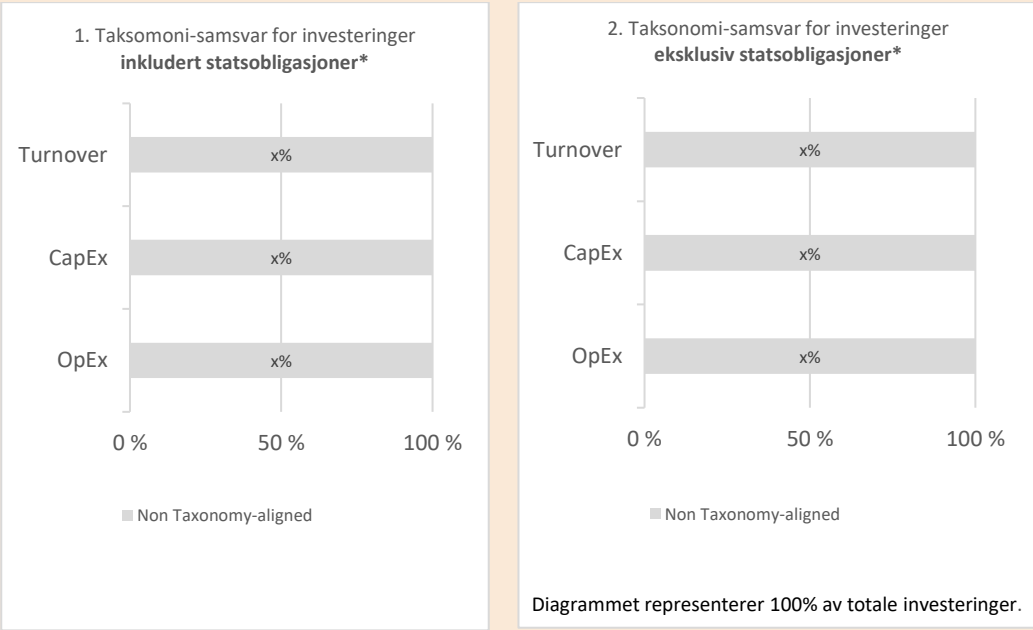
Investerte det finansielle produktet fossilgassaktiviteter og/eller kjerneenergi relaterte aktiviteter som var i samsvar med EUs taksonomi?

☐ Ja:

☐ I fossilgass ☐ I kjerneenergi

☒ Nei

Diagrammene nedenfor viser med grønt prosentdelen av investeringer som var i samsvar med EUs taksonomi. Ettersom det ikke finnes noen hensiktsmessig metode for å fastsette taksonomisamsvaret for statsobligasjoner*, viser det første diagrammet taksonomisamsvaret for alle investeringene til det finansielle produktet inklusiv statsobligasjoner, mens det andre diagrammet viser taksonomisamsvaret bare for investeringene til det finansielle produktet eksklusiv statsobligasjoner.



* I disse diagrammene omfatter «statsobligasjoner» alle eksponeringer mot stater.

Hvor stor var andelen av investeringer i omstillingsaktiviteter og muliggjørende aktiviteter?

N/A. Fondet har ikke til hensikt å gjøre bærekraftige investeringer.

Hvordan var prosentdelen av investeringer som var i samsvar med EUs taksonomi, sammenlignet med tidligere referanseperioder?

N/A. Fondet har ikke til hensikt å gjøre bærekraftige investeringer.



er bærekraftige investeringer med et miljømål som **ikke tar hensyn til kriteriene** for miljømessig bærekraftige økonomiske aktiviteter i henhold til forordning (EU) 2020/852.



Hvor stor var andelen av bærekraftige investeringer med et miljømål som ikke var i samsvar med EUs taksonomi?

N/A. Fondet har ikke til hensikt å gjøre bærekraftige investeringer.



Hvor stor var andelen av sosialt bærekraftige investeringer

N/A. Fondet har ikke til hensikt å gjøre bærekraftige investeringer.



Hvilke investeringer ble tatt med under "Andre", hva var formålet med dem, og fantes det noen miljømessige eller samfunnsmessige minstegarantier?

Det er ikke planlagt noen investeringer under "Andre".



Hvilke tiltak er truffet for å oppfylle miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene i referanseperioden?

I referanseperioden gjennomførte fondet tiltak i tråd med miljøstrategien for å kartlegge og følge opp eiendommenes miljøprestasjoner. For relevante investeringseiendommer ble energiprestasjonen kartlagt gjennom gyldig energiattest, som danner grunnlaget for videre oppfølging og identifisering av energiforbedrende tiltak. Som en del av energimerkingen utarbeides det en tiltaksliste med anbefalte energiforbedrende tiltak for den enkelte eiendom.

For utviklingseiendommene, som skal totalrehabiliteres, ble det i tråd med fondets bærekraftstrategi ikke gjennomført kartlegging av eksisterende bærekraftsforhold eller utarbeidet energiattester. Klimaskall og tekniske anlegg ble i stedet vurdert som en del av den tekniske due diligence-prosessen ved kjøp, og vil danne grunnlag for planlegging og gjennomføring av bærekraftstiltak i utviklingsprosjektene.



Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med referanseverdien?

N/A. Det er ikke aktuelt å utpeke en indeks som referanseverdi for å avgjøre om Fondet er i samsvar med de miljøegenskapene og/eller de sosiale egenskapene som det fremmer.



Hvordan avviker referanseverdien fra en bred markedsindeks?

N/A

Referanseverdier er indekser som benyttes for å måle om det finansielle produktet oppnår de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som de fremmer.

- *Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet med hensyn til bærekraftsindikatorene for å fastslå referanseverdiens samsvar med de miljøegenskapene eller de sosiale egenskapene som ble fremmet?*

N/A

- *Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med referanseverdien?*

N/A

- *Hvilket resultat hadde dette finansielle produktet sammenlignet med den brede markedsindeks*

N/A